

变革!长沙别墅市场波澜再起

调控触发变革,未来价值凸显

■记者 邹颂平 实习生 卢靖尧

2012年,长沙别墅市场正在经历着一场悲喜交加的命运,各个别墅项目之间,幸运与不幸都表现得十分显眼。

尽管历经多年锤炼,长沙楼市业已完成从觉醒到蓬勃的野蛮生长,历经“史上最严厉调控”之后,更从复苏到发展,调整已然成熟。

然而,我们发现,位于房地产之巅的别墅市场似乎不为所动,“稀缺”、“珍贵”、“高端”是其顽固遵从的古老法则。

市场呼唤变革。

终于,在2012年9月,深业·岭岛横空出世,一度成为长沙楼市最为惊艳的名字,有关它的一切被媒体持续追踪报道,别墅项目终于打破上半年万马齐喑的局面,这标志着长沙别墅市场的裂变正在发生。

调控触发变革

2010年,以“新国十条”为代表的新一轮楼市调控风暴来袭,遭遇“史上最严厉”的楼市新政,住宅市场或将面临一场空前的“洗礼”。

当时人们就在猜测,作为住宅项目的高端产品,别墅市场将作何反应?此后几年,长沙别墅产业又会否迎来全新的变革……

然而,两年过去,人们未见别墅市场有任何改变正在发生。作为住宅最高级载体,别墅依然高高在上,远离普通人的居住梦想。

现实是,购房者不买账,开发商再“自矜高贵”也没有用。

可以借鉴的是,普宅市场“以价换量”成为楼市普遍选择,并取得明显成效。

于是,别墅楼盘慢慢坐不住了,纷纷开始跟进。

有数据表明,2012年上半年,长沙市场别墅成交量明显回暖。随着改善型别墅需求的增加,部分别墅正在调整产品面积结构,加大优惠力度,降低准入门槛。而长沙日益增长的白领阶层,构成了这一变化的现实基础。

不少开发商已经把握到了这种结构差异的变化,在别墅产品定位方面重点聚焦于经济型别墅。

深业·岭岛引领浪潮

9月,似乎提前预约,长沙各大高端项目纷纷抢在“金九银十”这段黄金时间推出自己的应市政策,在这场没有硝烟的市场争夺战中,深业·岭岛表现得非常活跃。

深业·岭岛9月底解筹售出78套,别墅单月销量超长沙整月销量,在楼市上掀起了一股抢购别墅的风潮,给业界带来不小的震撼。其给出的价格让不少业内人士都

吃惊,联排别墅最低价7000元/平方米,可使用面积约3500元/平方米。与此形成强烈对比的是,8月别墅成交均价为11887元/平方米。

深业·岭岛是价格硝烟的始作俑者。其可用面积3500元/平方米起的价格,让业内人士大跌眼镜。而从“金九”开始,中高端产品加入市场争夺战,供应量大增。以卖地的价格卖别墅,超高性价比的战略一出,立刻给本已失色不少的“金九银十”画下了浓墨重彩的一笔。

深究其火爆的原因,其实不止高性价比这么简单,其深层次原因更在于开发商深度理解别墅内涵,抓住了别墅的定义——资源的高度占有。

但深业·岭岛对于资源的占有并不是简单的自然资源,还包括了城市资源的占有。深业·岭岛是集合了城市与自然环境双重资源的资源型别墅,从交通、配套到区域发展,从周边环境到社区生态再到产品本身,无一不让人惊叹。

“二环内,再无内湖别墅”,这是深业·岭岛的一句令人印象深刻的广告语,事实上,这的确是深业·岭岛无可复制的优势。

未来别墅价值凸显

多年以后,躺在自家临水的院子里,看着长沙的夕阳最后从楚家湖水面落下,住在深业·岭岛的人们将会想起2012年那个决定性的时刻,最终出手购房,对于他们来说,是怎样的一种幸运。

不仅仅因为在2012年,他们以超出自己想象的价格,拥有了长沙主城区唯一内湖别墅——深业·岭岛。还有一个更深层次的原因是,他们以超低价格买到的别墅,在不远的将来,其价值同样可能超越想象。

2012年,国土部《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》中停止别墅类用地的土地供应的明确规定,此次“禁墅令”相比以往更为严厉,可以看出政府严抓狠打的决心。

然而,“禁墅令”带来的必然后果是,别墅的市场供应日趋稀缺,别墅的珍藏价值日益看涨。业内人士认为,现有的一手别墅项目会成为房地产市场“最后的盛宴”,2012年也将成为一手别墅的绝版之年。随之而来的是,别墅的稀缺价值日益凸显,别墅价格的高峰将又一次到来。



城中别墅,芯中山水

深业·岭岛综合优势突出

9月初,长沙深业·岭岛惊爆出“3字头”抄底价,引起业内热议。热议的背后是不敢相信,更是暗暗心动,不难窥见,坐拥稀缺资源、享受顶级物业是许多人梦寐以求的。

数月前,国土资源部、国家发展改革委联合印发相关用地政策,明确限定住宅项目容积率不得低于1.0,再一次引起了市场对低容积率产品的关注。细心梳理长沙的别墅项目,我们发现,大多数在售别墅均在二环以外,而且许多项目空有别墅的形式却缺少了别墅独有的内涵——弥足珍贵的自然景观资源。

靠山临湖,岭岛居所

深业·岭岛系堤亚纳湾全新的二期产品,项目内拥有长沙主城别墅社区独一无二的350亩(23万平方米)楚家湖,是二环线以内唯一的大型城市内湖别墅社区。数百亩楚家湖作为社区内湖,连通捞刀河与湘江,水系自然循环,造化天成,天然活水,3.2公里蜿蜒湖岸景观线营造的湖畔生活更是湖南人杰钟爱的居停首选。项目因湖而生,集原生湖岸、树木、湿地、坡地于一体,项目仅5分钟即可到达鹅羊山公园。而据媒体报道,占地1.2万亩的苏托垸湿地公园也正在规划之中,这无疑对深业·岭岛的业主又是一大福利。

深业·岭岛作为全新产品,具有独特的特色。项目规划设计为果岭式坡地别墅,层次错落,私密性与景观性并重。293栋纯墅区规划,

别墅之间错层排布,双天井通风采光,地下室天然采光,每一处设计,都凝聚了澳大利亚柏涛(墨尔本)与法国欧博对于原生态建筑的深刻思考。外立面色泽升级为浅土黄色,整体建筑为南加州立面及建筑风格,更具品质感。

配套齐全,湖景商业

传统的山水豪宅,因其追求独一无二景观资源,导致其生活资源配套的稍显不足,造成业主入住后极大不便。但作为全新模式的深业·岭岛项目,不仅弥补了此种不足,更将生活配套结合楚家湖这一天然资源,打造出独一无二的配套资源。

深业集团独家打造近20000㎡全湖景生态商业街,临湖而建的商业由服装、餐饮、娱乐、休闲四大功能板块组成,成就大长沙首家湖主题生态商业街。前所未有的原生态商业体验,仅此专享。并且斥巨资打造2000㎡海洋运动馆,藉此代言长沙最高水准的社交俱乐部,为城市顶尖名流提供更加私密的圈层社交场地,至臻礼遇,领略奢华生活。

而在其他方面,深业·岭岛依旧做到尽善尽美。不管是清水塘实验学校,还是与深业·岭岛一脉相承的邦德堤亚纳湾幼儿园,抑或是专为项目确定的149公交首末站,都在最大程度上为业主的生活提供了便利。

■记者 邹颂平 实习生 卢靖尧



经济信息

绿地公馆,年底入住,实景盛放

一期全装修房源年底交付,48-166㎡一房-四房特惠抢购

作为中国首家以房产为主业的世界500强企业,绿地集团肩负着城市生活的建设责任,绿地公馆亦兑现了无数都市精英对诗意栖居地的冀望。

年底入住,梦想即将照进现实

经过一年多的精心打造,绿地公馆一

期进入了最后收官阶段。坚持以ART DECO建筑艺术来营造社区环境。从入口处六大石库门到中央喷泉广场,再到家门口的绿荫小径,始终给人以舒适、和谐的美感。每栋建筑的窗前屋后种植了精选的常绿乔木,而不同景观组团包括立体水

景、特色铺装都如画卷般一一呈现。

48-166㎡一房-四房,绝版户型醇香绽放

绿地公馆在户型设计方面,48-52㎡精装公寓拥有长沙绝无仅有的1+1魔力户型,一房可轻松变作两房,超大生活阳台。全城罕见的90㎡左右完美三房,客厅明朗,外接景观阳台。120-160㎡尊贵三房、四房,超四米宽大客厅,将四季美景尽收眼底。纯板式一梯两户、南北对流设计,高赠送面积,极少分摊。

海派全装修实景呈现,成就至高生活品味

绿地公馆一期全装修住宅历经四大品质管控体系,共67道标准流程,层层把控,精铸而成。采用人性化设计,做到绿色环保。比如:24小时太阳能热水、板式自然采光、人车分流绿色出行方式、雨水收集利用系统……在绿色环保方面的极致追求使得绿地公馆荣获湖南省首批二星绿色建筑的荣誉称号。

现购买绿地公馆一期全装修实景准现房,年底即可轻松入住,过新年住新家,少量余房特惠抢购中!(公馆专线:07318586668)